证券代码:000422 证券简称:ST宜化 公告编号:2019-078

湖北宜化化工股份有限公司关于深圳证券交易所半年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2019年9月27日,公司收到深圳证券交易所公司管理部《关于对湖北宜化化工股份有限公司的半年报问询函》(公司部半年报问询函〔2019〕第36号),公司董事会组织公司高级管理人员、财务部门、相关审计评估机构对问询函中的问题进行了认真细致的回复。现将半年报问询函的回复情况公告如下:

问题1. 截至报告期末,你公司资产负债率达91.91%,短期借款和一年内到期的非流动负债共计115.98亿元,其中一年内到期的非流动负债同比增长135.36%。货币资金32.62亿元,其中4.49亿元受限。请你公司结合流动负债情况、现金流状况、日常经营周转资金需求及还款安排等因素分析你公司的偿债风险,是否存在资金链断裂风险和信用违约风险,如存在相关风险,请说明拟采取的措施,并补充披露相关风险提示。

回复:本报告期,截止期末公司流动负债为174.94亿,较期初减少11.70亿;经营活动净现金流量8.83亿,较同期比上升219.04%;短期借款和一年内到期的非流动负债共计115.98亿元,较期初128.07亿元下降9.44%;期末货币资金32.62亿元(其中4.49亿元受限)。本报告期,公司能够按期偿还银行贷款和债券本息、支付采购原材料、动力采购款,按时支付员工工资、各级税费各类款项,各子公司装置正常开工,生产经营运行稳定,未发生债务违约事件。2019年第三季度,公司如期兑付到期中票、公司债本息合计11.6亿元。

目前,宜化集团银行业债委会存续并开展工作。报告期内,债委会通过决议,形成了宜化集团债务期限重组方案。根据该方案,我公司的存量短期流动资金贷款到期后,期限一律调整为三年,执行优惠利率,在三年基准利率的基础上下浮5%,按年付息。债委会各成员的上述一致行动使得公司的短期偿债压力得以缓解,短期流动性风险大大降低,截至目前,已经展期短期到期银行贷款22.52亿元。

公司董事会关注到公司资产负债率高企,贵成公司管理层积极采取有关措施,保证生产装置安全稳定运行,同时继续加大低效和辅业资产的处置力度,回收现金流,增加公司收益;调整短、长期债务结构等,保证资金链安全,防范现信用违约风险的发生。

问题2. 截至报告期末,你公司存货跌价准备转回金额为0.42亿元,计提存货跌价准备0.48亿元。请结合存货构成、在手订单、期后产品销售价格和原材料价格变动等情况,说明存货跌价准备计提的充分性;结合同行业可比公司情况,说明存货跌价准备转回的合理性。

回复:报告期公司转销存货跌价准备0.42亿元,主要系产品对外销售出库所致。本期计提存货跌价准备主要系磷酸二铵产品价格下降、库存成本高于期末可变现价值计提跌价准备所致。

本公司期末存货主要系尿素、磷酸二铵、氯碱产品等产品以及生产该部分产品的原材料。

本报告期,主要产品毛利率如下:

产品名称	本期毛利率	上年毛利率
尿素	30.78%	29.26%
氯碱产品	15.46%	20.54%
磷酸二铵	10.60%	14.45%

本报告期末,聚氯乙烯产品价格同比上涨137元/吨,尿素同比上涨73元/吨,烧碱同比下降390元/吨,磷酸二铵同比下降55元/吨。

尿素产品较上年同期价格上涨,氯碱产品中烧碱价格较往期有所在下降,但聚氯乙烯价格较往期有所上涨,且因烧碱装置主要集中在青海、内蒙等地区,当地电价、人工、原材料价格较中原地区同类材料价格低,故该产品期末可变现价值高于库存成本,不计提存货跌价准备。

磷酸二铵产品价格本期有所下降,因其装置集中在宜昌地区,原材料采购价格、电力、人工等采购价格较高,经测算,其期末可变现价值低于库存成本,故本期需计提存货跌价准备。

本报告期计提的存货跌价准备如在下个报告对外销售出库则应在下个报告期转销。

问题3. 2019年9月20日,你公司披露《关于转让三峡国际金融大厦产权的公告》,拟将三峡国际金融大厦整体转让给宜昌市夷陵国有资产经营有限公司,标的账面原值18501.36万元,账面净值为6610.78万元,评估值为42628.41万元,交易价格为42628.41万元。请你公司:

(1)说明本次出售标的交易价格的估值方法和计算过程,包括但不限于所选参数的选取及其理由、调整因素的考虑等,并结合最近三年标的资产周边建筑物增值水平、租金收入和建筑物剩余使用年限等论证本次评估价格的合理性。

回复:本次对于三峡国际金融大厦的产权转让,对写字楼及地下车位分别采用了市场比较法和收益法进行评估。

在采用市场比较法评估写字楼的过程中,我们收集了周边的中环广场、亚洲广场、联通大厦、万达广场等商业楼盘的出售案例,经对比后选取了中环广场和亚洲广场的3个交易案例做为市场比较法的可比实例,选取的3个案例均位于估价对象周边,均为钢混结构高层写字楼,建筑年代均为2004年–2009年之间,大厦配套设施均比较齐全,均为所有权,因此进行交易情况、区位状况、实物状况的少许调整即可得出比准单价,考虑到交易案例面积为170–270平方米之间,而本次产权转让为整体转让,买受人的数量必然偏少,因此调整幅度较大,而街道条件根据临主干道、次干道、支路等情况不同,设5档,每下降一档即下调1%,实物状况修正中的成新修正,每隔5年调整2%。

最近3年宜昌市房屋均价由2017年的7532元/平方米到2018年的8473元/平方米到2019年8月的9637元/平方米,显示当地楼市价格稳中有升,估价对象的优势是位于宜昌市沿江大道52号,处于宜昌市中心商圈之一,劳势是该楼盘建成时间有15年,综合考虑,单价应高于全市均价,但会低于附近新建写字楼(位于沿江大道182号的首信财富中心均价15000元/平方米,位于桔城路的福久源大厦均价9650元/平方米,位于开发区的和芝·国家级孵化器均价9516元/平方米)

同区域的亚洲广场、中环广场每月的租金约为60元/平方米,按此租金水平,考虑一定的收益增长率、合理的报酬率及剩余的收益年限(钢混结构剩余年限45年,土地剩余使用年限亦为45年),初步可测算出单价与市场比较法得出的比准单价接近。

三峡国际金融大厦包含写字楼和地下车位两部分,参考以上可比实例计算过程如下:

写字楼部分(–2层,1–28层)价值:

(一)交易实例搜集

根据委估对象所处位置,通过市场调查和比较分析,选取位于同一供需范围内近期成交的、与委估对象位置、设备、装修及结构等类似的写字楼作为参照物,在充分了解参照物的前提下,以参照物的成交价格为前提基础,通过修正得出评估对象的公平市价。此次评估所选的对比案例的情况如下:

可比实例A

名称及坐落	亚洲广场写字楼				
建筑面积	127M2	共有面积		用地面积	
规划用途	写字楼	实际用途	写字楼	土地使用权	出让
总价	1,270,000元	单价	10000元/M2	成交时间	2019.9
税费负担	各税	期房/现房	现房	建成年份	
结构质式	钢混结构	楼层	中间楼层	室内装修	办公装修
商业中心区级别	市级商业区		商业集聚度	附近有中环广场、三峡国际金融中心等	
交通条件	周边路网较密,出租车经常经过,无交通管制		物业服务情况	有物业管理	

可比实例B

名称及坐落	亚洲广场写字楼				
建筑面积	120M2	共有面积		用地面积	
规划用途	写字楼	实际用途	写字楼	土地使用权	出让
总价	1,370,000元	单价	11,410元/M2	成交时间	2019.9
税费负担	各税	期房/现房	现房	建成年份	
结构质式	钢混结构	楼层	中间楼层	室内装修	办公装修
商业中心区级别	市级商业区		商业集聚度	附近有中环广场、三峡国际金融中心等	
交通条件	周边路网较密,出租车经常经过,无交通管制		物业服务情况	有物业管理	

可比实例C

名称及坐落	中环广场写字楼				
建筑面积	270M2	共有面积		用地面积	
规划用途	写字楼	实际用途	写字楼	土地使用权	出让
总价	3,200,000元	单价	11,850元/M2	成交时间	2019.9
税费负担	各税	期房/现房	现房	建成年份	
结构质式	钢混结构	楼层	中间楼层	室内装修	办公装修
商业中心区级别	市级商业区		商业集聚度	附近有三峡国际金融中心、亚洲广场等	
交通条件	周边路网较密,出租车经常经过,无交通管制		物业服务情况	有物业管理	

(二)委估对象与可比实例基本情况分析

估价对象与交易实例		估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
项目名称		三峡国际金融中心写字楼	亚洲广场写字楼	亚洲广场写字楼	中环广场写字楼
座落位置		滨江路	西陵一路	西陵一路	西陵一路
结 构		钢混	钢混	钢混	钢混
用 途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		估价时点	2019.9	2019.9	2019.9
成交单价(元/M2)		待估	10,000	11,410	11,850
实物状况描述与分析	楼宇档次	楼宇档次较好	楼宇档次较好	楼宇档次较好	楼宇档次较好
	楼层/总层数	中间楼层/30	中间楼层/30	中间楼层/30	中间楼层/20
	成新	2004年	2009年	2009年	2004年
	建筑面积	37928.12M2	127M2	120M2	270M2
	朝向	东西向	东西向	东西向	南北向
	层高	3.5米	3.5米	3.5米	3.5米
	具体位置	临滨江路	临西陵一路	临西陵一路	临西陵一路
	楼宇配套设施	楼宇配套设施较齐全,有独立卫生间	楼宇配套设施较齐全,有独立卫生间	楼宇配套设施较齐全,有独立卫生间	楼宇配套设施较齐全,有独立卫生间
	共有面积比例	共有面积比例较小	共有面积比例较小	共有面积比例较小	共有面积比例较小
权益状况描述与分析	土地权益状况	出让、无他项权利限制	出让、无他项权利限制	出让、无他项权利限制	出让、无他项权利限制
	建筑物权益状况	所有权无他项权利限制	所有权无他项权利限制	所有权无他项权利限制	所有权无他项权利限制
	物业服务情况	有物业服务	有物业服务	有物业服务	有物业服务
区位状况描述与分析	商业中心区级别	市级商业区	市级商业区	市级商业区	市级商业区
	商业集聚度	商业网点相对集中,集聚度高	商业网点相对集中,集聚度高	商业网点相对集中,集聚度高	商业网点相对集中,集聚度高
	人流量	周边写字楼、学校多,人流量大	周边写字楼较多、学校多,人流量较大	周边写字楼较多、学校多,人流量较大	周边写字楼较多、学校多,人流量较大
	消费结构及消费档次	消费结构及消费档次较好	消费结构及消费档次较好	消费结构及消费档次较好	消费结构及消费档次较好
	经营差异化程度	经营状况良好,租金水平一般	经营状况良好,租金水平一般	经营状况良好,租金水平一般	经营状况良好,租金水平一般
	街道性质	临滨江路,所处街道属城市主干道	临西陵一路,所处街道属城市次干道	临西陵一路,所处街道属城市次干道	临西陵一路,所处街道属城市次干道
	土地等级	一级	一级	一级	一级
	处于商业区的位置	位置好	位置好	位置好	位置好
	交通条件(可及性及便捷度)	区域内有滨江路、西陵一路等,出租车经常经过,无交通管制,交通便捷度较高	区域内有滨江路、西陵一路等,出租车经常经过,无交通管制,交通便捷度较高	区域内有滨江路、西陵一路等,出租车经常经过,无交通管制,交通便捷度较高	区域内有滨江路、西陵一路等,出租车经常经过,无交通管制,交通便捷度较高
	外部配套设施	外部配套设施较齐全	外部配套设施较齐全	外部配套设施较齐全	外部配套设施较齐全

(三)因素修正

1、交易情况修正

评估人员所选取的三个比较案例,均为自由竞争市场上的价格。由于每单交易的双方谈判能力的高低以及对成交时间的心理预期有所不同,而且评估对象面积非常大,交易方式为大宗出售,需进行相应调整。设委估房地产为100,则A、B、C三案例修正系数分别为100/105、100/105、100/105。

2、市场状况调整

市场状况调整如下:

项 目	委估对象	实例A	实例B	实例C
交易日期	2019–9–16	2019.9	2019.9	2019.9
市场状况调整系数	100	100/100	100/100	100/100

3、区位状况调整

项 目		委估对象	实例A	实例B	实例C
自然条件		100	100/100	100/100	100/100
社会环境		100	100/100	100/100	100/100
街道条件		100	100/99	100/99	100/99
交通便捷度		100	100/100	100/100	100/100
周围环境及景观		100	100/98	100/98	100/98
基础设施状况		100	100/100	100/100	100/100
公共设施完备情况		100	100/100	100/100	100/100
离市中心距离		100	100/100	100/100	100/100
离市政府距离		100	100/100	100/100	100/100
离交通车站点距离		100	100/100	100/100	100/100
土地等级		100	100/100	100/100	100/100
环境污染状况		100	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数			100/97	100/97	100/97

4、实物状况调整及比准价格计算表

可比实例		可比实例A		可比实例B		可比实例C	
项目名称		亚洲广场写字楼		亚洲广场写字楼		中环广场写字楼	
成交日期		2019.9		2019.9		2019.9	
建立比较基准后单价(元/M2)		10,000		11,410		11,850	
市场状况调整系数		100/100		100/100		100/100	
实物状况调整	结构	相似	0	相似	0	相似	0
	楼宇档次	相似	0	相似	0	略好	+2
	楼层	相似	0	相似	0	相似	0
	成新	略好	+2	略好	+2	相似	0
	建筑面积(单独修正)	略好	+2	略好	+2	略好	+2
	朝向	相似	0	相似	0	略好	+2
	层高	相似	0	相似	0	相似	0
	具体位置	稍差	–1	稍差	–1	稍差	–1
	楼宇配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
	共有面积比率	相似	0	相似	0	相似	0
	实物状况调整系数	100/103		100/103		100/105	
权益状况调整	土地权益状况	相似	0	相似	0	相似	0
	建筑物权益状况	相似	0	相似	0	相似	0
	物业服务情况	相似	0	相似	0	相似	0
	权益状况调整系数	100/100		100/100		100/100	
实物状况调整系数汇总		100/100×100/103×100/100		100/100×100/103×100/100		100/100×100/105×100/100	

比准单价=可比实例交易价格×(估价对象交易情况分值/可比实例交易情况分值)×(估价对象市场状况调整分值/可比实例市场状况调整分值)×(估价对象区位状况分值/可比实例区位状况分值)×(估价对象实物状况分值/可比实例实物状况分值)×(估价对象权益状况分值/可比实例权益状况分值)

可比实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
交易情况修正系数	100/105	100/105	100/105
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/97	100/97	100/97
实物状况调整系数	100/103	100/103	100/105
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100

案例1比准单价=10,000×100/105×100/100×100/97×100/103×100/100=9,524(元)

案例2比准单价=11,410×100/105×100/100×100/97×100/103×100/100=10,867(元)

案例3比准单价=11,850×100/105×100/100×100/97×100/105×100/100=11,081(元)

计算委估房地产的比准单价:取所选三个案例比准单价的算术平均值作为委估房地产的评估价格,则委估对象单位建筑面积的比准价格计算如下:

单位面积比准单价=(9,524+10,867+11,081)÷3=10,490(元/平方米)

经上述计算,宜化大楼地上写字楼均价为10,490元/平方米,则写字楼部分评估价为:

10,490×40,045.76=420,080,022(元)

地下一层车位部分(–1层)价值:

委估不动产地下一层为车库,建筑面积2117.64,按每个车位30平方米计算,可提供车位约70个,委估资产截至现场勘察日,车位均为自用,未出租,评估人员考虑到写字楼车位出售情况非常少,基本以出租方式运营,因此,本次评估地下车位采用收益法。

1、计算房地产纯收益

(1)计算有效毛收入

1)客观租金的确定

本次评估通过收集与委估房地产处于同一供需圈的房地产租金成交交例,选取条件相似的房地产租金成交交例,并对交易情况、交易日期、权益因素、区位因素及实物因素等进行分析修正,计算得出委估房地产的市场租金。

实例A:紫荆城,钢混结构,无装修,2019年9月成交租金400/个·月。

实例B:平湖花园,钢混结构,无装修,2019年9月成交租金350/个·月。

实例C:锦绣华庭,钢混结构,无装修,2019年9月成交租金400/个·月。

因素条件说明表

		估价对象	比较案例A	比较案例B	比较案例C
位置		三峡国际金融中心	紫荆城	平湖花园	锦绣华庭
物业坐落		高明新区石牛嘴	四新横路	东山大道	东湖一路
租赁单价(元/个.月)			400	350	400
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2019.9	2019.8	2019.8	2019.9
交易建筑面积		30	约30	约30	约30
区位状况	区域位置	西陵区	西陵区	西陵区	西陵区
	周围主要用地类型	商业办公	商业住宅	商业住宅	商业住宅
	商业等级	一级	一级	一级	一级
	商服繁华度	人流量较大,商业聚集度高	人流量较大,商业聚集度较高	人流量较大,商业聚集度高	人流量大,商业聚集度高
	交通便捷度	优	优	优	优
	基础设施	完善	完善	完善	完善
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	适中	适中	适中	适中
	楼层	地下层	地下层	地下层	地下层
	楼层配套设施	好	较好	较好	较好
	周边经营类型	商业办公等	商业办公等	商业办公等	商业办公等
	内部装修	无装修	无装修	无装修	无装修
权益状况	产权状况	产权明晰	产权明晰	产权明晰	产权明晰
	城市规划限制条件	无	无	无	无

比较因素表

		估价对象	比较案例A	比较案例B	比较案例C
租赁单价(元/个.月)			400	350	400
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易建筑面积		100	100	100	100
区位状况	区域位置	100	98	98	98
	周围主要用地类型	100	100	100	100
	商业等级	100	98	98	98
	商服繁华度	100	98	98	98
	交通便捷度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	楼层配套设施	100	100	100	100
	周边经营类型	100	100	100	100
	内部装修	100	100	100	100
权益状况	产权状况	100	100	100	100
	城市规划限制条件	100	100	100	100

比较因素修正表

		估价对象	比较案例A	比较案例B	比较案例C
租赁单价(元/平方米.月)			400	350	400
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100	100/100	100/100	100/100
交易建筑面积		100	100/100	100/100	100/100
区位状况	区域位置	100	100/98	100/98	100/98
	周围主要用地类型	100	100/100	100/100	100/100
	商业等级	100	100/98	100/98	100/98
	商服繁华度	100	100/98	100/98	100/98
	交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100	100/100	100/100	100/100
	楼层配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	周边经营类型	100	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	产权状况	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制条件	100	100/100	100/100	100/100
修正价格(元/平方米.月)			425	372	425

以上三个比准租金相差不大,因此我们取三个比准租金简单算术平均值作为运用市场比较法测算的结果,即:

委估房地产市场租金=(425+372+425)÷3=407元/个.月

2)有效毛租金收入

考虑房屋的空置和收租损失的情况,故每年空置和收租损失率取3%,则:有效毛租金收入=月租金×出租月数×(1–空置和收租损失率)×个数=407×12×(1–3%)×1=4737元

3)其他收入

其他收入是指租赁保证金或押金的利息收入,宜昌市车位出租的押金一般为一个月租金,按一年期计算利息,押金的利息计算按一年定期利率1.50%计算,则其他收入:

其他收入=407×1×1.50%×1.0 =6元

4)有效毛收入

有效毛收入=有效毛租金收入+其他收入

=4737+6=4743元

(2)计算维修费

房屋修缮费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。宜昌市该类型房屋建筑物的造价约为1500元/平方米。本项目按照房屋重置价格的1.7%计算。则:

维修费=重置单价×建筑面积×维修费率

=1500×30×1.7%

=765元

(3)计算管理费(物业管理费等)

管理费是指对过租房屋进行的必要管理所需的费用。分为两部分:一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出;另一是管理人员工资。根据市场调查,管理费取有效毛收入的1.5%,则:

管理费=有效毛收入×管理费率

=4743×1.5%

= 71元

(4)计算保险费

保险费是指房地产所有者为防止房地产因意外情况造成房地产价值损失,而向保险公司购买保险的费用。年保险费按房屋现值的0.15%。宜昌市该类型房屋建筑物的造价约为1500元/平方米,该楼建成于2004年,成新率为75%,则:

房屋现值=重置单价×建筑面积×成新率

=1500元/m2×30m2×75%

=33,750元

保险费=房屋现值×保险费率

=33,750×0.15%

=51.00元

(5)计算税金

税金是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税以及其他税费等,依据税法及当地税务部门资料,车位出租应纳税金为:房产税12%,增值税5%(《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》规定:一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率计算应纳税额。)增值税附税为增值税的10%(城市建设维护税纳税人所在地在县城、镇的税率为5%,教育费附加征收率为增值税税额的3%,地方教育费附加增值税税额的2%),印花税0.1%,合计为有效毛收入的17.6%,则:

税金=有效毛收入×税率

=4743(1+5%)×17.6%

=795元

(6)计算房地产纯收益

按照房地产纯收益的计算公式可得如下结果:

房地产纯收益=有效毛收入–维修费–管理费–保险费–税金

=4,743–765–71–51–795

=3,061元

2.计算收益还原系数

(1)报酬率和收益年限的确定

①报酬率的确定

通过以安全利率加上风险调整值的累加法求取还原利率,安全利率按现行国有银行的一年期存款利率1.5%计,然后对年利润率及投资总额进行分析,确定风险调整值为3.5%,报酬率r=1.5%+3.5%=5%。

②收益年限的确定

根据估价对象的建成时间及使用保养状况,本次评估按钢筋混凝土结构的房屋建筑物的经济寿命年限为60年,其剩余收益年限为45年;本次委估对象的《不动产权证》显示终止日期为2064年8月30日,则剩余使用年限为45年,故本次评估收益年限确定为45年。

3.计算总价

评估人员对估价对象所在的区域调查得知,目前全市出租车位租金,年递增率约为3%,由于周边商业环境不断开发改善,据估计,未来委估车位的净收益将在上一年的基础上有3%的增长率,即:

A 1+g

委估车位现值=——×[1–(——)n]

Y–g 1+Y

3,061 1+3%

=————×[1–(————)45]

5%–3% 1+5%

=88,630(元/个)

则地下一层车位部分现值为:88,630×70=6,204,100(元)

委估资产评估值=420,080,022+6,204,100=426,284,122(元)

综上所述,本次出售标的交易价格是该楼盘真实市场价格的反映。

(2)结合交易对方资产负债率较高、近一会计年度净利润远低于交易价款等情况,说明交易对方是否具备支付能力,以及交易价款的资金来源。

回复:本次交易对方宜昌市夷陵国有资产经营有限公司为宜昌市人民政府投融资平台公司,具有支付本次交易价款的能力。根据我公司2019年9月20日与宜昌市夷陵国有资产经营有限公司签订的交易合同的约定,我公司已于2019年9月23日收到宜昌市夷陵国有资产经营有限公司支付的首期购楼款21500万元,余款2019年12月31日前付清。宜昌市夷陵国有资产经营有限公司购楼资金来源为其自有资金。

(3)你公司是否存在为本次出售资产垫付水电费、物业管理费等情况,如是,请说明相关垫付资金的回收情况或回收计划。

回复:我公司不存在为本次出售的资产垫付水电费、物业管理费等情况。根据我公司和宜昌市夷陵国有资产经营有限公司签订的交易合同约定,自本次交易合同签订之日至交易标的过户完成并交付宜昌市夷陵国有资产经营有限公司期间,交易标的由我公司管理并承担相关运营费用,使用权收益权归我公司。

问题4. 2019年9月24日,你公司披露《关于拟公开转让贵州新宜矿业(集团)有限公司60%股权的公告》,拟将新宜矿业60%的股权对外转让,标的市场价值为2.27亿元,60%股权对应的市场价值为1.36亿元,增值率为–8.10%,公司对新宜矿业的债权和担保问题并未随着本次交易一并解决,请你公司:

(1)详细说明本次评估采用资产基础法的原因。

回复:企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。使用市场法的基本条件是:有一个较为活跃的市场,市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法,由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论具有较好的可靠性和说服力,但由于企业前三年一期净利润均为负数,且其下属的恒泰煤矿尚在建,安利来煤矿已关闭,未来收益无法合理预测没有收入来源,故不适合采用收益法进行评估。

企业价值评估中的成本法(资产基础法),是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件,即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态,具备可利用的历史资料。而且,采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此,针对本次评估的评估目的和资产类型,考虑各种评估方法的作用,特点和所要求具备的条件,此次评估我们采用成本法(资产基础法)评估。

(2)详细列示长期股权投资、在建工程和无形资产评估的计算过程,结合被投资公司经营状况、设备使用状况和采矿权可比市场价值等关键评估参数,进一步补充说明前述资产评估增值率测算的原因及合理性。

回复:一、长期股权投资计算过程及其合理性分析:

被评估单位的长期股权投资全部具有控制权。

评估人员对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实,并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等,以确定长期股权投资的真实性和准确性。评估人员对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实,并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等,以确定长期股权投资的真实性和准确性。其中:1.普安县宜鑫煤业有限公司由于产出的煤矿质量不高,售价低,每年均处于亏损状态,故企业不适合采用收益法;2.贵州梅家寨煤业有限公司煤矿由于处于停建状态,未来的经营收益难以正确预测计量,故不适合采用收益法;3.贵州普安宏兴煤业有限公司煤矿处于关闭状态,未来的经营收益难以正确预测计量,故不适合采用收益法;综上所述,三个被投资单位均采用成本法(资产基础法)进行评估。首先对各被投资单位采用成本法(资产基础法)进行整体资产评估,分析确定评估值,然后以投资比例乘以被投资企业股东全部权益评估值得到长期股权投资评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×持股比例

金额单位:万元

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
贵州普安宏兴煤业有限公司	0.00	–2368.88	–2368.88	
普安县宜鑫煤业有限公司	4200.00	–6661.96	–10861.96	–258.62
贵州梅家寨煤业有限公司	7500.00	14653.81	7153.81	95.38
合计	11700.00	5622.97	–6077.03	–51.94

长期股权投资减值6077.03万元,减值率为51.94%。主要原因如下:

1、贵州普安宏兴煤业有限公司的煤矿处于关闭状态,贵州梅家寨煤业有限公司由于资金不足、处于停建状态,均没有稳定收入来源,经营状态不佳,导致评估减值。

贵州普安宏兴煤业有限公司股东全部权益价值于评估基准日2019年7月31日所表现的市场价值为场价值为–2,368.88万元,评估值较账面净资产增值5,691.79万元,增值率为70.61%。贵州普安宏兴煤业有限公司为贵州新宜矿业(集团)有限公司的全资子公司。根据资产评估准则要求,需同时对贵州普安宏兴煤业有限公司的股东全部权益价值进行评估,以确定贵州新宜矿业(集团)有限公司对贵州普安宏兴煤业有限公司长期股权投资的价值。

因贵州普安宏兴煤业有限公司持续经营则贵州新宜矿业(集团)有限公司需保证其债务偿付承担义务,故按基准日投资比例(70%)乘以被投资企业股东全部权益评估值(–2,368.88万元)得到长期股权投资评估值(–2,368.88万元)。

2、普安县宜鑫煤业有限公司由于产出的煤矿质量不高,售价低,每年均处于亏损状态。普安县宜鑫煤业有限公司为贵州新宜矿业(集团)有限公司的控股子公司。根据资产评估准则的要求,需同时对普安县宜鑫煤业有限公司的股东全部权益价值进行评估,以确定贵州新宜矿业(集团)有限公司对普安县宜鑫煤业有限公司长期股权投资的价值。

因普安县宜鑫煤业有限公司持续经营则贵州新宜矿业(集团)有限公司需保证其债务偿付承担亏损,故按基准日投资比例(70%)乘以被投资企业股东全部权益评估值(–9,517.00万元)得到长期股权投资评估值(–6,661.96万元万元)。

3、同时,子公司评估基础为经审计后子公司的资产负债表净资产价值,贵州普安宏兴煤业有限公司、普安县宜鑫煤业有限公司账面净资产均为负数,而母公司长投账面值是企业为获得被投资单位股权所付出的价值等包括其后续计量,并不能作为评估的基础,综上所述,导致评估减值。

二、在建工程计算过程及其合理性分析:

在建工程包括土建工程和设备安装工程。

评估人员到工程现场进行查勘,了解工程的形象进度;查阅工程合同,了解合同约定条款和工程费额;对账面记录进行核实,了解已支付工程款的明细构成,分析工程款项的支出是否正常,了解是否在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况;查阅项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件,了解工程项目的审批情况。

土建工程具体为煤矿资源储量核实及勘探工程、煤矿排水大巷开拓工程、煤矿下水平延伸工程等并下工程。此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合本次在建工程特点,针对各项在建工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

对于恒泰资源储量核实及勘探工程,发送到勘探费用,按账面值保留。

对于并下工程采用重置成本法进行评估。计算公式为:

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本–可抵扣增值税

评估举例:恒泰煤矿重要参数的确定

主斜并(评估明细表第6项)

(一)工程概况

主斜并于2010年1月完工,作为普安县恒泰煤矿煤炭生产重要组成部分,主要用于运输煤炭。该巷道掘进断面11.92m2,净断面11.04m2,支护方式:锚网喷浆混凝土和砌碹,支护厚度:100mm,煤岩类别:全岩,岩石硬度系数:6–7,巷道倾角:20度,采用普通法施工,并巷总长266m。

(二)评估过程

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值,扣除各类贬值,以此估算并巷工程客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术,按评估基准日的价格水平,重新建造与并巷工程具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为:并巷工程评估价值=重置成本×综合成新率

1、重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本–可抵扣增值税

建安工程造价

因并巷工程委托方提供了图纸工程资料